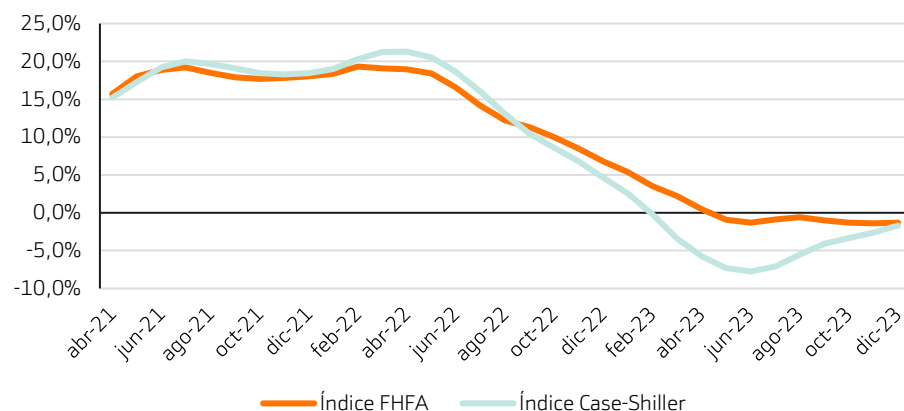
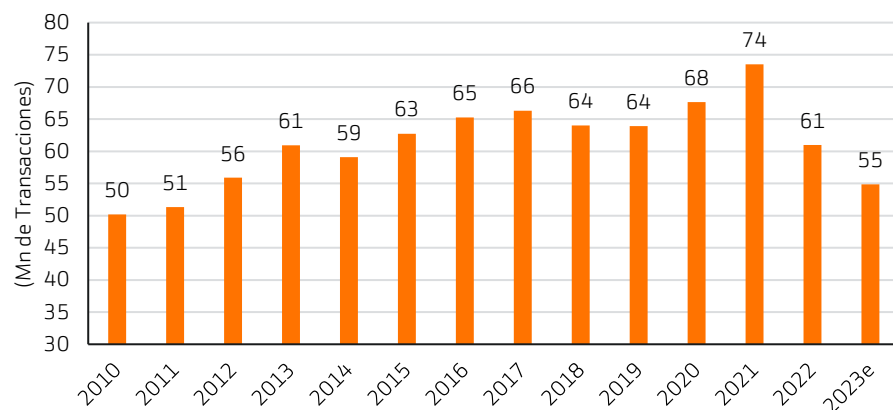


## Evolución Precios de Vivienda en EE.UU. (% var. a/a)



Fuente: FHFA, S&P y Análisis y Mercado Bankinter para estimaciones.

## Transacciones de Vivienda Usada



Fuente: NAR (National Association of Realtors) y Mercado Bankinter para estimaciones.

(\*) Índice de Accesibilidad a la Vivienda: Compara los ingresos familiares medios con la renta necesaria para la obtención de una Hipoteca (asumiendo 25% de tasa de esfuerzo). Una cifra más elevada indica mayor accesibilidad o menos dificultades para acceder a la vivienda, y viceversa.

**"Estimamos caídas en Precios de Vivienda, lo que lastrará el consumo y frenará las subidas de tipos de la Fed".**

Según datos de la agencia nacional [FHFA](#), los precios de la vivienda en EE.UU. se incrementan todavía +5,4% en enero (a/a). Si bien, hay otros índices, como el [Case-Shiller](#) que recoge la evolución de precios en las 20 principales ciudades del país, que ya apunta tan sólo a incrementos del +2,5% en enero (a/a). Acumula una fuerte desaceleración desde +20% a mediados de 2022.

**Estimamos que entrarán en negativo en los próximos meses.** En el caso del Índice Case-Shiller, la variación interanual será negativa ya el próximo mes y podría llegar a marcar caídas superiores al -5% a mediados de año. **¿Motivos?** El coste de una hipoteca a tipo fijo a 30 años se sitúa en el 6,9% vs 4,8% hace 1 año, lo que ha llevado al Índice de Accesibilidad a la Vivienda<sup>(\*)</sup>, que elabora [NAR \(National Association of Realtors\)](#), a perder el nivel del 100 por primera vez desde 1989. Se sitúa en 95,5 en 4T 2022 vs 142,8 en 4T 2021.

Con respecto a las **Transacciones de Vivienda**, estimamos que vuelvan a caer en 2023, en torno a -10%, después de haberse reducido ya en -17% en 2022. De esta forma, el número de transacciones de vivienda usada (~90% del total) se vería reducido hasta 55M en 2023, mínimos desde 2012. Esta caída de demanda **podría comenzar a lastrar también la nueva construcción**. Las Viviendas Iniciadas tan sólo se redujeron -3% en 2022, lo que permitió reestablecer el stock de vivienda. Actualmente cubre 2,9 meses de demanda, niveles prepandemia, habiendo recuperado significativamente desde los mínimos de 1,6 de hace 1 año.

Esto tiene **implicaciones negativas para la economía americana**. Por un lado frena la inversión en construcción y por otro deteriora la percepción de ahorro de las familias, lo que podría afectar negativamente al consumo en los próximos meses. Por ello, como explicamos en nuestro [informe de estrategia trimestral](#), prevemos **crecimientos modestos** de economía americana (+0,6% en 2023 y +1,2% en 2024). Si bien, ayudará a la Fed en su objetivo de frenar la demanda y la inflación, y por tanto es **un argumento más a favor de que el ciclo de subidas de tipos pueda finalizar pronto**. Prevemos que en mayo, la Fed haga la última subida de +25p.b. hasta el rango 4,75%/5,00%.

### INFORMACIÓN IMPORTANTE,-

- Todos nuestros informes se encuentran disponibles en nuestro website: <https://www.bankinter.com/broker/analisis/informes>
- Las metodologías de valoración más frecuentemente aplicadas en nuestro análisis de compañías son las siguientes (lista no exhaustiva): VAN FCF, Descuento de Dividendos, Neto Patrimonial, ratios comparables, Valor Neto Liquidativo, Warranted Equity Value, PER teórico.
- La identificación de las fuentes de información empleadas más relevantes se ofrece en:  
[https://docs.bankinter.com/file\\_source/broker/estaticos/documentos/fuentes-de-informacion.pdf](https://docs.bankinter.com/file_source/broker/estaticos/documentos/fuentes-de-informacion.pdf)
- Por favor, consulte importantes advertencias legales en:  
[https://docs.bankinter.com/file\\_source/broker/estaticos/documentos/responsabilidad-legal.pdf](https://docs.bankinter.com/file_source/broker/estaticos/documentos/responsabilidad-legal.pdf)

### NOTAS DE COMPAÑÍAS RECIENTEMENTE PUBLICADAS:

Todas nuestras notas de compañías se encuentran disponibles en: [Link a informes de compañías](#).

### EQUIPO DE ANÁLISIS:

|                             |                                               |                                      |                                         |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ramón Forcada – Director    | Rafael Alonso – Bancos                        | Pedro Echeguren – Farma & Salud      | Juan Tuesta – Construcción & Tecnología |
| Eduardo Cabero – Seguros    | Aránzazu Bueno – Eléctricas                   | Pilar Aranda – Petróleo & Aerolíneas | Jorge Pradilla – Logística              |
| Juan Moreno – Inmobiliarias | Aránzazu Cortina – Industriales               | Esther Gutiérrez de la Torre – Autos | Elena Fdez-Trapiella – Consumo & Lujo   |
| Pedro Ribeiro - Analista    | Carlos Pellicer – Alimentación y Distribución |                                      |                                         |

Tel.: 912759421

Temáticas y activos de responsabilidad compartida por todo el equipo:

- Macroeconomía
- Estrategia de Inversión
- Bonos
- Divisas
- Fondos de Inversión
- ETFs
- Carteras Modelo de Fondos de Inversión y de Renta Variable